

**OGGETTO: Progetto Piano di Lottizzazione Artigianale
Convenzionato**

"PLC in variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 25 comma 1 della
L.R. 12/2005 e s.m.i. – con la procedura di cui all'art. 3 della L.R.
23/97 e s.m.i.."

in Torrazza Coste – Via Emilia

COMMITTENTE: Impresa BIAGI ADELIO
Via Giuseppe Mazzini n. 16
Montebello della Battaglia (PV)
C.F. BGI DLA 42A23 F440U
P. IVA 00252320189

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO
SUL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

PROGETTISTA:

Dott. Ing. Achille Cester
Voghera

COMUNE DI TORRAZZA COSTE
Provincia di Pavia

Progetto Piano di Lottizzazione Artigianale Convenzionato

"PLC in variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. – con la procedura di cui all'art. 3 della L.R. 23/97 e s.m.i.."in Torrazza Coste – Via Emilia

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SUL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO AMBIENTALE	3
2.1 IL TERRITORIO	4
3. PROGETTO	6
3.1 CONFINI	6
3.2 USO DEL SUOLO	6
3.3 IMPATTO PAESISTICO	6
3.3.1 <i>Classe di sensibilità del sito</i>	7
3.3.2 <i>Grado di incidenza del progetto</i>	9
3.3.3 <i>Livello di impatto paesistico</i>	9
3.4 RELAZIONE PAESISTICA	10
3.4.1 <i>Descrizione del progetto</i>	10
3.4.2 <i>Emissioni in atmosfera</i>	10
3.4.3 <i>Impatto acustico e visivo</i>	10
3.4.4 <i>Il verde</i>	11
3.4.5 <i>Smaltimento delle acque</i>	11
3.4.6 <i>Determinazione del grado di incidenza del progetto</i>	11

1 PREMESSA

La presente relazione è volta alla valutazione dell'impatto che la realizzazione del Piano di lottizzazione artigianale convenzionato in Torrazza Coste Via Emilia, avrà sul sistema del paesaggio e dell'ambiente del contesto nel quale andrà ad insediarsi.

2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

2.1 IL TERRITORIO

Il progetto in esame, redatto in conformità alle indicazioni del P.R.G. vigente, interessa l'area indicata nelle tavole di azzonamento come zona D.A. 2 (Zone artigianali di espansione), disciplinata dall'art. 42 delle norme tecniche di attuazione. Trattasi di aree inedificate limitrofe a zone prevalentemente industriali - artigianali, compromesse all'uso agricolo in zona territoriale omogenea D di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444. In tale zona è previsto dal P.R.G. vigente un Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica o privata, alla cui approvazione sono subordinati i successivi interventi edilizi diretti.

L'area in oggetto attualmente adibita ad incolto produttivo, lascerà il posto a insediamenti di tipo artigianale secondo le previsioni dello stesso P.R.G. (vedi foto 1 e 2).

Dal punto di vista ambientale, la vicinanza del lotto con l'asse viabilistico composto dalla Via Emilia (strada Provinciale n. 33) impone un'attenzione particolarmente mirata alla salvaguardia del decoro paesaggistico ed alla limitazione dell'impatto ambientale che l'insediamento di piccole e medie strutture artigianali necessariamente comporta. Si rilevi che un approccio di questo tipo di fatto non è mai stato adottato nella maggior parte degli interventi realizzati in zone circostanti sia in tempi recenti che i anni passati.

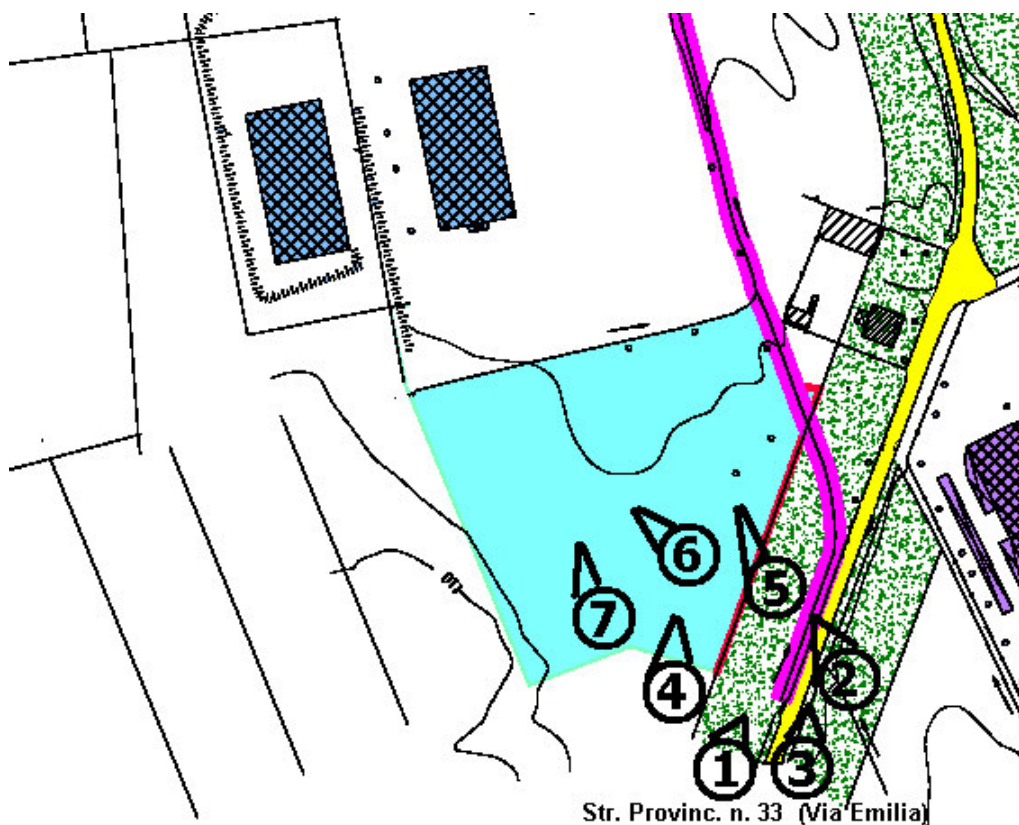


Foto 1



Foto 2

2.1 IL TERRITORIO

La tipologia edilizia esistente nella zona oggetto della presente è ovviamente quella del capannone artigianale.

La situazione edilizia circostante coinvolge alcune strutture a carattere artigianale già ben consolidate nel territorio e una abitazione residenziale esistente che nulla toglie di fatto a quel carattere organico e omogeneo che fa sì che la costruzione in progetto renderebbe l'impatto del costruito sul sistema paesistico di minor invasione.

Sicuramente le direttive amministrative e tecniche redatte a corredo delle previsioni di pianificazione comunale per il comparto in esame, sono volte a regolamentare anche sul lato della sensibilità ecologico-ambientale, le future realizzazioni in loco.

E' seguendo tali previsioni che si è provveduto alla progettazione configurando le stesse costruzioni in un'ottica di riqualificazione paesistica volta alla valorizzazione, oltre che del carattere commerciale, della valenza ambientale di una zona altrimenti, sotto questo punto di vista, assai povera.

(vedi foto 3 – 7)



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

3 PROGETTO

Il progetto in esame è stato redatto allo scopo di attuare le previsioni del Piano Regolatore Generale in funzione delle esigenze espresse dalla committenza, tenendo conto dello stato di fatto e delle implicazioni legate alla situazione esterna (il paesaggio e l'ambiente, nello specifico oggetto della presente relazione).

3.1 CONFINI

L'area, attualmente risulta già recintata in modo provvisorio e definita da un lato dall'attuale sede stradale di Via Emilia. Verranno eseguite operazioni di controllo dei confini al fine di provvedere ad un esatto posizionamento delle recinzioni definitive.

Confinanti:

- SUD/EST e EST : i confini sud/est e est del lotto sono definiti dalla Strada Provinciale n. 33 – Via Emilia.
- SUD e OVEST: si è verificato che a sud e ovest sono presenti terreni a destinazione agricola e coltivati come tali.
- NORD e NORD/OVEST: comparti a destinazione artigianale con fabbricati già esistenti.
- NORD/EST: sul lato nord/est è presente, pur inserita in zona agricola e rispetto stradale, un fabbricato ad uso residenziale con annesso porticato.

3.2 USO DEL SUOLO

L'area in oggetto risulta in precedenza essere stata utilizzata ai fini agricoli con le coltivazioni a rotazione tipiche della zona. Non è stata rilevata l'esistenza di strade, canali, acquedotti elettrodotti, gasdotti reti fognarie ecc. fatta eccezione per i percorsi di precaria viabilità formati all'interno dell'area e utilizzati saltuariamente per la pulizia della stessa.

Risulta altresì, sul lato sud la costruzione di una cabina elettrica posta a confine dell'area oggetto di intervento.

Da notizie reperite non risultano essere mai state svolte attività inquinanti che possano aver intaccato il suolo, il sottosuolo, la falda o l'aria; infatti nell'intorno del comparto in oggetto sono presenti immobili a destinazione tipicamente artigianale che non hanno mai dato e non danno corso a lavorazioni nocive o moleste.

3.3 IMPATTO PAESISTICO

Ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale l'area in oggetto è individuata nell'ambito della "Pianura Oltrepadana dell'Oltrepò Pavese". Non esistono all'interno di tale strumento particolari indicazioni per la zona in esame non essendo compresa in aree sottoposte a vincoli a tutela paesistica, né in ambiti di criticità.

Per la determinazione del livello di impatto paesistico del progetto di P.L. ci si riferisce alle indicazioni contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 – "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

3.3.1 Classe di sensibilità del sito

Ai fini della determinazione della sensibilità del sito ci si riferisce all'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Torrazza Coste, di seguito riportato:

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI IN RELAZIONE AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE ED ALLA VALENZA PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, ed anche in considerazione dell'alta valenza paesaggistica dell'intero territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad **esame dell'impatto paesistico** sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 23/1997, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggette al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 490/1999 (ex leggi 1497/39, 1089/39, 431/1985), ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dei Parchi, e dal presente P.R.G..

I criteri e le procedure per l'**esame dell'impatto paesistico** sono definiti nella Parte IV delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nel Titolo II, art. 151, del D.Lgs 490/1999, sostituisce l'esame dell'impatto paesistico.

Inoltre, considerata l'alta valenza paesaggistica dell'intero territorio comunale, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione e di recupero edilizio e/o urbanistico del patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme, con l'esclusione delle Zone A.1 - Centri Storici, A.2 - Vecchi Insediamenti e A.3 - Ville ed Edifici di buon valore architettonico e loro aree di pertinenza, per cui valgono le relative disposizioni contenute nelle presenti N.T.A., e degli interventi di manutenzione, si prescrive quanto segue:

- per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera, è obbligatorio l'uso di materiali appartenenti alla tradizione edilizia, e pertanto, si prescrivono:
 - a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio o simil coppo in laterizio o simil coppo in materiale cementizio nei colori tradizionali; per le costruzioni accessorie destinate a spazi strettamente inerenti all'edificio principale e/o al ricovero di automezzi, realizzate in edifici secondari, sono vietate le coperture piane;
 - b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile a calce o cemento.
Le zoccolature dei muri saranno realizzate in stollato di cemento, beola o serizzo piano sega e/o martellinato, lastre di cemento a vista.
E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo.

Per gli edifici esistenti, se dallo scrostamento degli intonaci, risultassero pareti esterne in pietra e/o in mattoni cotti in buone condizioni, le stesse dovranno essere mantenute a vista.

E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in pietra e/o mattoni a vista;

- c. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato con colori antichizzati; di imposte in legno o alluminio anodizzato verniciato del tipo a persiana o antoni;
- d. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato;
- e. per i portoni carrai: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera da verniciare e/o rivestimento in legno;
- f. per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato verniciato;
- g. per le gronde: l'uso del legno; della pietra lavorata; del laterizio; del cemento armato lasciato a vista; dell'intonaco civile;
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare per gli edifici esistenti si prescrive:
 - le gronde in legno potranno essere sostituite solo con gronde in legno;
 - le gronde in cotto potranno essere sostituite solo con gronde in cotto;
- h. per i canali di gronda ed i pluviali: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- i. per le tinte: l'uso di tonalità tipiche della tradizione locale;
- l. per i davanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, per eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai: l'uso della beola o serizzo piano sega e/o martellinato, l'uso del cemento prefabbricato a vista;
- m. E' vietato l'uso di insegne a bandiera e di insegne luminose. Le insegne possono essere illuminate da faretti esterni.

In conclusione per l'area in oggetto , considerando la stessa di fatto costituente una situazione particolare e specifica nell'ambito del territorio urbano si attribuisce di conseguenza una classe di sensibilità **"molto alta"** alla quale corrisponde, ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 – "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", **un valore numerico pari a 5.**

3.3.2 Grado di incidenza del progetto

Ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica del progetto in esame si è proceduto secondo le disposizioni previste dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" applicando pertanto i parametri di valutazione sia a livello sovralocale che a livello locale. Il processo di valutazione si è concretizzato con l'espressione del seguente giudizio:

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	Molto bassa	Molto bassa
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Bassa	Bassa
3. Incidenza visiva	Bassa	Media
4. Incidenza ambientale	Media	Media
5. Incidenza simbolica	Molto bassa	Molto bassa
Giudizio sintetico	Bassa	Bassa
Giudizio complessivo	Bassa	

Alla quale corrisponde, ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 – "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", **un valore numerico pari a 2.**

3.3.3 Livello di impatto paesistico

I giudizi sopra espressi consentono di determinare il livello di impatto paesistico del progetto grazie all'applicazione della seguente griglia di valutazione:

Impatto paesistico = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

* Da 1 a 4 : impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

* Da 5 a 15 : impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

* Da 16 a 25 : impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Pertanto si ritiene di attribuire al progetto un **livello di impatto paesistico pari a 10**, sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza.

Nel particolare, ai sensi dell'art. 6 della D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 – "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", avendo superato la soglia di rilevanza, il progetto in esame deve essere corredato da specifica relazione paesistica, che di seguito si espone.

3.4 RELAZIONE PAESISTICA

L'analisi dell'impatto paesistico del progetto si articola attraverso l'esame delle singole componenti che maggiormente costituiscono elementi di criticità per quanto riguarda la compatibilità ambientale:

- . Emissioni in atmosfera
- . Impatto acustico visivo
- . Verde
- . Smaltimento acque

3.4.1 Descrizione del progetto

Il complesso immobiliare ad uso artigianale sarà costituito da una unità di superficie lorda pari a mq. 5000,00 suddivisibile in n. 10 unità da 500,00 mq. nonché creazione area esterna i deposito materiali litoidi riconducibili ad attività artigianale.

Le unità al loro interno fisicamente separate ed indipendenti avranno accessi per la clientela distinti e posizionati sui lati dell'edificio il cui prospetto principale si trova sul lato sud del lotto. Sui lati verrà realizzata l'area di carico e scarico delle merci e relativi spazi di manovra.

Le unità artigianali, benché unite dal punto di vista costruttivo, funzioneranno autonomamente e si configureranno, pertanto, come attività totalmente indipendenti. A tal fine ogni attività avrà una via di accesso ed uscita indipendente e fisicamente distinta dalle altre come pure i parcheggi interni e le aree di manovra.

L'insediamento verrà realizzato con strutture tipo prefabbricato ad un solo piano fuori terra con ingresso sul prospetto principale. L'area cortilizia verrà messa in sicurezza con recinzione ed accesso pedonale e carraio.

La costruzione sarà molto semplice e lineare.

3.4.2 Emissioni in atmosfera

Il progetto in esame non comporta particolari problematiche dal punto di vista delle emissioni inquinanti in atmosfera.

3.4.3 Impatto acustico e visivo

La viabilità interna al comparto è stata studiata conformemente alle leggi e regolamenti vigenti e pertanto è stata prevista, per l'accesso al lotto, una strada che dalla S.P. n. 33 Via Emilia consente l'attraversamento dell'area di rispetto stradale e l'accesso al lotto e quindi ad ogni singola unità interna.

Per ridurre l'impatto visivo dalla strada provinciale n. 33 Via Emilia, e dai lotti confinanti, nonché per la limitazione delle emissioni acustiche passive legate all'esercizio delle attività da insediarsi, è stata prevista una barriera naturale costituita da un filare alberato che corre lungo i lati della strada di servizio al lotto nonché lungo i confini del medesimo.

Tale alberatura, posta a separazione tra la viabilità principale e percorsi e confini interni, servirà da schermo visivo nonché acustico tra l'insediamento ed il contesto urbano limitrofo.

La visuale lungo la S.P. n. 33, pertanto conserverà il carattere di continuità vegetativa che contraddistingue il fronte stradale prospiciente ai lotti confinanti e successivi.

Allo stesso modo, dal terreno vicinior agricolo e da quello sul lato NE l'edificio sarà celato alla vista da alberi ad alto fusto in modo da garantire l'integrazione tra nuova costruzione e contesto, nel pieno rispetto delle preesistenze e coerentemente ai principi di compatibilità e salvaguardia ambientale che sono alla base della tutela del paesaggio e del governo del territorio.

3.4.4 Il verde

Particolare attenzione è stata prestata alla progettazione degli spazi verdi, che si articoleranno all'interno dell'area in modo organico e ordinato, creando filari allineati da separazione delle singole zone di appartenenza alle singole unità e alle vie di accesso interne.

E' prevista la piantumazione di essenze arboree differenziate del tipo *Prunus pissardii* all'interno delle aree adibite a parcheggio, *Prunus avium* disposti a filare lungo le strade interne e di accesso e *Acer campestre* lungo i confini con i lotti limitrofi. In alternativa verranno utilizzate unicamente specie arboree ed arbustive scelte fra gamme di essenze autoctone.

E' prevista la realizzazione di un impianto di irrigazione automatica per tutte le aree a verde che necessiteranno di innaffiamento costante.

Le aree di sosta verranno realizzate impiegando autobloccanti che permettano la crescita dell'erba garantendo così il drenaggio naturale dell'acqua in modo da garantire la permeabilità del terreno.

3.4.5 Smaltimento delle acque

E' previsto anche qui l'estendimento della rete con collegamento a quella esistente su Via Emilia.

Le acque bianche saranno smaltite in corsi idrici superficiali previa autorizzazione allo scarico richiesta alla Provincia di Pavia Divisione Territorio – Settore Tutela Ambientale U.O. Risorse Idriche.

E' prevista altresì, la realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia che raccolga le percolazioni provenienti dai parcheggi per carico e scarico merci e comunque nelle aree non pavimentate con autobloccanti tipo erbablock.

3.4.6 Determinazione del grado di incidenza del progetto

Ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica del progetto in esame si è proceduto secondo le disposizioni previste dalla "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" applicando pertanto i parametri di valutazione sia a livello sovralocale che a livello locale.

L'analisi dell'incidenza del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale sopra considerate.

Le linee guida, a questo proposito, pongono chiaramente l'accento sul fatto che l'analisi non può essere sviluppata in termini assoluti ma deve necessariamente essere rapportata alla realtà nella quale il progetto si inserisce.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti l'area interessata dal presente progetto è caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali posti sul lato N/O che nella fattispecie contribuiscono a determinare una omogeneità morfologica e tipologica nell'ambito del comparto.

Il progetto oggetto della presente indagine, considerate le caratteristiche di finitura delle aree esterne, dalla tipologia del manufatto, poco si discosta dal contesto sia per quanto riguarda gli aspetti

tipologici e linguistici (altezza, profilo, allineamenti, articolazione volumetrica, materiali e colori) sia per quanto concerne l'incidenza visiva e simbolica.

Relativamente all'aspetto ambientale l'incidenza del progetto risulta leggermente maggiore solamente sotto il profilo acustico variato dalla futura attività umana correlate all'esercizio delle attività previste (traffico veicolare e presenza di persone sia clienti che addetti al lavoro).

In conclusione dalle verifiche effettuate ai fini della valutazione paesistica dell'intervento, emerge un dato significativo: il nuovo insediamento previsto dal presente progetto non comporta, in relazione anche alle caratteristiche dei luoghi nei quali va ad inserirsi, trasformazioni territoriali incompatibili con il contesto ovvero di forte impatto, svolge anzi azioni di miglioramento dello stato qualitativo dei luoghi, sia in termini di riqualificazione delle aree ex agricole dismesse e quindi incolte attraverso l'integrazione tra le funzioni insediate nell'ambito e quelle in progetto.

Voghera, 14 settembre 2010

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Achille Cester)

